Die Rechtslage zwischen Auflassung und Eintragung bei Nichtigkeit des obligatorischen Kaufvertrages

Auszug aus einer Schrift zur Erlangung
der juristischen Doktorwürde bei der rechts- und
staatswissenschaftlichen Fakultät der Schlesischen
Friedrich-Wilhelms-Universität zu Breslau.

Vorgelegt von

KURT KALLMANN

Referendar in Gleiwitz

Gedruckt mit Genehmigung der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät
der Universität Breslau. Referent: Professor Dr. Schott.

Wenn jemand sein Grundstück verkauft und in dem notariellen Kaufvertrage die Preisvereinbarung falsch angibt, so ist dieser Kaufvertrag nichtig. Gemäß § 313 S. 2 B.G.B. wird dieser nichtige obligatorische Vertrag durch Auflassung und Eintragung ins Grundbuch geheilt. Ist nun im Anschlusse an einen solchen nichtigen Vertrag noch die Auflassung erklärt worden, steht aber die Eintragung noch aus, so ergibt sich die Frage, inwieweit jetzt noch von einer Partei, die von einem Kaufvertrage zurücktreten will, die Nichtigkeit mit Erfolg geltend gemacht werden kann.

Hierbei ist zunächst zu untersuchen, welchen Einfluß die Nichtigkeit des obligatorischen Vertrages auf die in derselben Urkunde erklärte Auflassung ausübt.

Die Auflassung ist infolge ihrer abstrakten Natur, ihrer völligen Losgelöstheit vom Kausalgeschäft, grundsätzlich nicht als Teil des Kausalvertrages anzusehen. Der Satz 1 des § 139 B.G.B., daß bei Nichtigkeit eines Teils des Rechtsgeschäfts das ganze Rechtsgeschäft nichtig ist, findet also grundsätzlich hier keine Anwendung.

Wenn aber, was zwar meistens nicht der Fall sein wird, wohl aber denkbar ist, die Parteien Kausalgeschäft und Auflassung als einheitliches Ganzes betrachtet wissen wollen, so wird auch jetzt gewöhnlich nicht der ganze Vertrag nichtig sein, denn es wird die Ausnahme des § 139 durchgreifen. Man wird annehmen, daß gerade wegen der Nichtigkeit des Kausalgeschäftes die Auflassung unmittelbar im Anschlusse an den Kaufvertrag vorgenommen worden ist. Denn zur Zeit des Vertragsabschlusses werden die Parteien wegen der damals noch vorhandenen gegenseitigen Erfüllungsbereitschaft an der Auflassung und später folgenden Eintragung ein Interesse gehabt haben.

Nur dann, wenn das Kausalgeschäft etwa wegen Willensmängeln, wie Geschäftsunfähigkeit, Gewalt, arglistiger Täuschung nichtig ist, und nur, wenn dieselben Umstände bei Erteilung der Auflassung noch mitgewirkt haben, kann die Nichtigkeit des Kausalgeschäftes die Nichtigkeit der Auflassung nach sich ziehen.

Auch eine eventuelle Sittenwidrigkeit des Kausalgeschäftes vermag nicht die Nichtigkeit der Auflassung zu bewirken. Denn das dingliche Erfüllungsgeschäft würde lediglich zur Erfüllung eines den guten Sitten zuwiderlaufenden Kausalgeschäftes dienen, und dieses Erfüllungsgeschäft, die abstrakte Einigung, kann nichts Sittenwidriges an sich haben. Indessen ist ein wegen falscher Preisangabe nichtiges Kausalgeschäft nicht sittenwidrig. Man wird dies höchstens dann annehmen können, wenn der ganze Kaufvertrag lediglich zu dem Zwecke abgeschlossen wurde, einen Steuerbetrug zu begehen, nicht aber, wenn nur gelegentlich eines Kaufvertrages ein Steuerbetrug versucht wird.

Vermag also die Nichtigkeit des Kausalgeschäftes nicht die Nichtigkeit der Auflassung zu bewirken, so kann andererseits die Auflassung allein nicht dem Kausalvertrage Gültigkeit verschaffen.

Die Auflassung kann nicht als Bestätigung gemäß § 141 B.G.B. angesehen werden. Sie müßte dann einer erneuten Vornahme des Kausalvertrages gleichkommen. Dies ist einerseits bei der strengen Scheidung zwischen obligatorischen und dinglichen Geschäften nicht möglich, andererseits ist dies schon aus dem Grunde ausgeschlossen, weil die Parteien in diesem neuen Geschäft ihren wirklichen Willen, also den richtigen Preis hätten angeben müssen, und dies wollten sie gerade auch jetzt noch vermeiden. Solange die Auflassung nicht in der Lage ist, die Nichtigkeit des Kausalgeschäftes zu heilen, ist es auch, ohne gegen die Bestimmung des § 873 Abs. 2 zu verstoßen, möglich, die Eintragung selbst dann, wenn sie nur den Charakter der Vollziehung der Auflassung eines rein behördlichen Aktes, hat zu verhindern. Die Auflassung braucht also nicht mit Notwendigkeit die Eintragung nach sich zu ziehen. Die Annahme, daß die Auflassung allein den Kausalvertrag heilen könnte und jetzt die Eintragung unumgänglich notwendig wäre, verstößt unzweideutig gegen § 313 Satz 2. Denn nicht der etwa durch die Auflassung geheilte Kausalvertrag führt die Eintragung herbei; sondern Auflassung und Eintragung bewirken erst die Heilung des Kausalvertrages.

Die Ansicht, daß keine Möglichkeit zur Beseitigung der Auflassung besteht, da der Widerruf nach § 873 Abs. 2 ausgeschlossen ist, ist falsch. Die Auflassung kann vielmehr kondiziert werden. Sie ist ohne rechtlichen Grund erteilt worden, da der Kausalver-

trag, der einzig den rechtlichen Grund für die Auflassung bilden kann, nichtig ist. Die Auflassung ist eine kondizierbare Leistung, da der Auflassungsempfänger durch sie auf Kosten des Auflassungserteilers eine rechtlich vorteilhafte Position erwirbt.

Es ist erforderlich, daß der Auflassungserteiler von einer Eintragung des Auflassungsempfängers im Grundbuch geschützt wird, bevor das Urteil auf Grund des Kondiktionsprozesses ergangen ist. Denn wird der Auflassungsempfänger während der Schwebe des Prozesses eingetragen, so ist der Kaufvertrag geheilt, und die Kondiktion ist jetzt nicht mehr möglich. Es ist also eine Sicherung erforderlich, die im Wege einer einstweiligen Verfügung zu erlangen ist. Der Inhalt dieser einstweiligen Verfügung kann kein Eintragungsverbot an den Käufer sein, denn wenn dieser sich über das Verbot trotz einer angedrohten Strafe hinwegsetzt, tritt die Heilung ein. Auch die Eintragung eines Widerspruchs ist nicht möglich, da ein Widerspruch nur bei Unrichtigkeit des Grundbuchs eingetragen werden darf, durch die Eigentumseintragung aber behält das Grundbuch seine Richtigkeit. Die einzige mögliche und in Betracht kommende Sicherung ist ein Eintragungsverbot an das Grundbuchamt. Dieses Verbot stellt keinen unrechtmäßigen Eingriff in die Rechte des Grundbuchrichters dar, da das Gesetz auch andere Anweisungen des Prozeßrichters an den Grundbuchrichter vorsieht.

Es ist also möglich, daß bei Nichtigkeit des Kausalgeschäftes wegen falscher Preisangabe im notariellen Vertrage und trotz bereits erteilter Auflassung eine Partei noch immer vom Vertrage zurücktreten kann.